

Information zum Baulandmobilisierungsgesetz

(Bauausschuss 20.02.23, mündliche Mitteilung, TOP 6.4.3)

Voraussetzung für die Anwendung folgender Teile des Baulandmobilisierungsgesetzes ist die Bestimmung der Hansestadt Lübeck durch eine Rechtsverordnung des Landes nach dem neuen § 201a BauGB als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (befristet bis. max. 31.12.2026):

- Besonderes Vorkaufsrecht (§ 25 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)
- Erweiterungen beim Baugebot (§ 176 BauGB Abs. 1 Nr. 3)
- Erweiterte Befreiungsmöglichkeit (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Besonderes Vorkaufsrecht (§ 25 Abs. 1, Nr. 3 BauGB):

Das besondere Vorkaufsrecht kann jetzt auch auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB angewendet werden und wird auf brachliegende Grundstücke erweitert, also auf Grundstücke, die bebaut sind, deren Nutzung aber aufgegeben wurde.

Für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans:

Neues Vorkaufsrecht durch Satzung für brachliegende Grundstücke, wenn die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.

In Gebieten nach § 34 BauGB:

Neues Vorkaufsrecht durch Satzung für unbebaute oder brachliegende Grundstücke, wenn die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. Die Feststellung, ob und wann eine Bebauung zu „vorläufigen Zwecken“ vorliegt, wird jedoch in der Praxis voraussichtlich nicht einfach zu handhaben sein.

Bei Ausübung dieses besonderen Vorkaufsrechts kann die Stadt als Eigentümer Einfluss auf die Wohnbaulandentwicklung und die Bebauung der Grundstücke mit bezahlbarem Wohnraum nehmen.

Erweiterungen beim Baugebot (§ 176 BauGB Abs. 1 Nr. 3)

Demnach kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans der Eigentümer verpflichtet werden, sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind. Bisher konnte lediglich eine nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung angeordnet werden. Damit kann zukünftig auch z.B. in Mischgebieten eine Wohnbebauung angeordnet werden, auch wenn nach dem Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung möglich wäre. Auch kann die Gemeinde ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.

Von dem Baugebot ist jedoch abzusehen, wenn ein Eigentümer glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens nicht zuzumuten ist. Nicht zumutbar ist die Durchführung des Vorhabens wie bisher aus wirtschaftlichen Gründen sowie bis 23.06.2026 aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder in gerader Linie verwandte Personen. Aufgrund dieser sehr allgemein gehaltenen Einschränkungen wird das Instrument in der Praxis voraussichtlich keine große Bedeutung erlangen.

Von den Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes unter Vorbehalt der Verordnung nach § 201a BauGB ist aus Sicht der Planungsverwaltung für Lübeck von besonderem Interesse:

Erweiterte Befreiungsmöglichkeit von Festsetzungen (§ 31 Abs. 3 BauGB):

Dieser neue Absatz 3 erweitert die Befreiungsmöglichkeit von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus. Hierbei können die Grundzüge der Planung berührt sein. In diesem Zusammenhang können z. B. Auf- oder Anbauten ermöglicht werden, in Mischgebieten kann von der etwa gleichen Gewichtung von Wohnen und Gewerbe zu Gunsten des Wohnens abgewichen werden oder in Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Einzelhandel die Ergänzung/Aufstockung mit Wohnnutzung erfolgen.

Mit den Neuerungen im Baugesetzbuch ist insbesondere die Chance verbunden in quantitativer Hinsicht positive Effekte für den Wohnungsmarkt in Lübeck zu erzielen, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau schneller geschaffen bzw. vorhandene Potentiale einfacher aktiviert werden könnten.

Die Anwendung der erweiterten Baugebote oder der besonderen Vorkaufsrechte für Brachflächen kann im Einzelfall sinnvoll sein. Doch sind diese Instrumente aus oben genannten Gründen in der Anwendung problematischer. Zudem wird in Eigentumsrechte eingegriffen und es wären verstärkt Klagen seitens der Eigentümer zu befürchten. Eine Anwendung und mögliche Folgen wären sorgfältig zu prüfen und abzustimmen.

Insbesondere im Geltungsbereich von Bebauungsplänen könnten durch die Erleichterung von Befreiungen Wohnbauvorhaben ohne zeitintensive Planverfahren ermöglicht werden (bspw. innerhalb von Mischgebieten oder Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Einzelhandel).

Die Erleichterungen für den Wohnungsbau sind mit der Herausforderung verbunden weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insbesondere in Stadtgebieten mit besonders schützenswerten oder sensiblen städtebaulichen Strukturen sind Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 20.02.2023